



Chur

Marktbericht 2023

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Höchstpreise für Wohneigentum
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Tiefe Angebotsquoten in allen Segmenten

Ginesta
Immobilien

Urbanes Wohnen en vogue

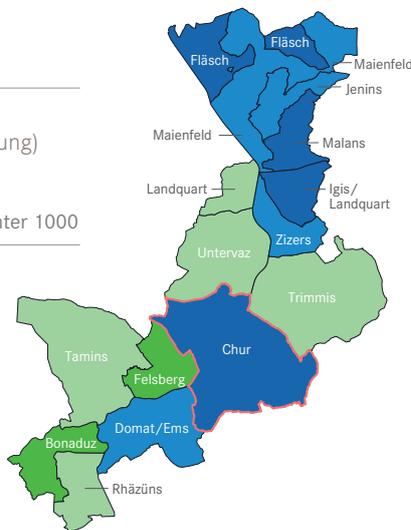
Zentrumsfunktion stärkt Immobilienmarkt

In der Kantonshauptstadt Chur inklusive der vor zwei Jahren integrierten Nachbargemeinde Haldenstein leben knapp 38'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von rund CHF 49'000 liegt 10% über dem kantonalen Durchschnittswert und entspricht damit ziemlich genau dem schweizweiten Mittelwert. Die gute Standortqualität mit einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung sowie der guten Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte – insbesondere innerhalb der Stadt Chur sowie in die Richtungen Ems und Landquart und teilweise auch nach Zürich und St. Gallen – trägt zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Insgesamt erhöhte sich die Bevölkerungszahl in Chur in den letzten zehn Jahren um 7%.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

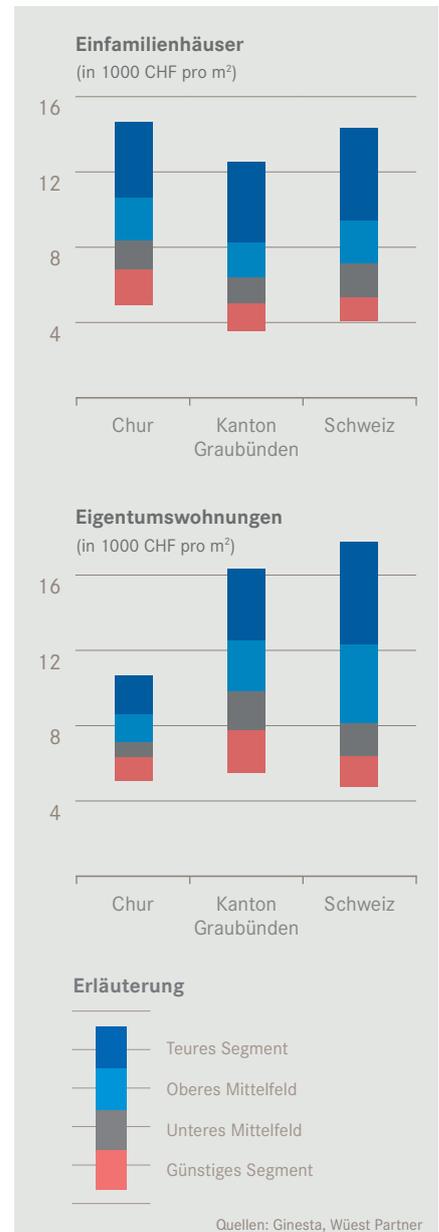
In CHF pro m²



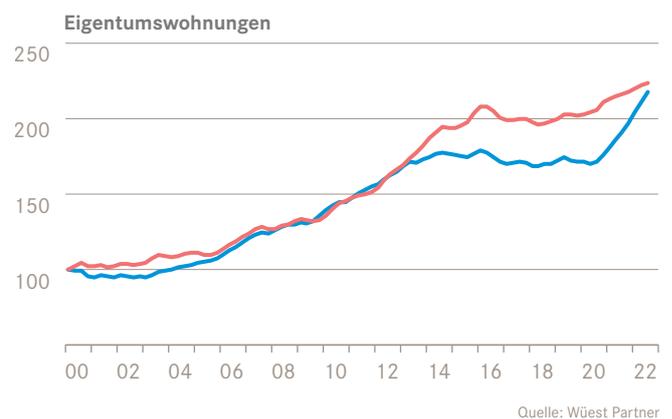
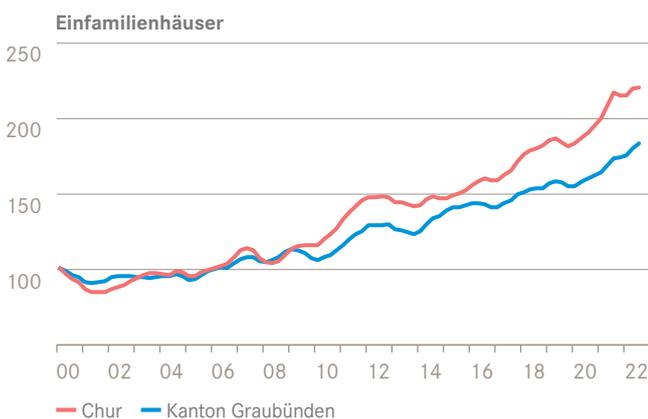
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in Chur auf Rekordwerten, nachdem sich der Aufwärtstrend fortsetzte und sich der Preisaufrieb in den letzten Quartalen abermals verstärkte. Im Segment Eigentumswohnungen haben sich die Preissteigerungen nach einem Boom bis 2016 etwas abgeflacht, gleichwohl wurde der vormalige Höchststand nach einer Seitwärtskorrektur mittlerweile um rund 7% übertroffen. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende in Chur sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen mehr als verdoppelt. In den kommenden Monaten rechnen wir mit gleichbleibenden bis moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Wohneigentum bleibt gefragt

Überdurchschnittliche Preise für Wohnbauland

Die urbane Qualität zeigt sich im Immobilienbestand, der in Chur aus überdurchschnittlich vielen kleineren Mietwohnungen und wenigen Einfamilienhäusern besteht. Mit 30% ist die Wohneigentumsquote in Chur eher tief, auf der linken Rheinseite im Stadtteil Haldenstein mit knapp 60% dagegen überdurchschnittlich hoch. Bauland für Einfamilienhäuser kostet in Chur an gehobenen Lagen mehr als CHF 1'700 pro Quadratmeter bzw. deutlich über CHF 2'000 an sehr guten Lagen.

Für Einfamilienhäuser im mittleren Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 9'000 bis CHF 11'000 erzielt. Im gehobenen Segment fallen rund CHF 13'000 an, und für luxuriöse Objekte wird in Chur mit mehr als CHF 15'000 pro Quadratmeter deutlich mehr bezahlt als im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 9'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit mehr als CHF 11'000. Diese Preise sind nur bedingt mit den kantonalen Werten vergleichbar, weil durch die zahlreichen Zweitwohnungs-Transaktionen zu sehr hohen Preisen in den bekannten Wintersportorten ein verzerrtes Bild entsteht.

Sinkende Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. In Chur wird dieser Richtwert in allen Segmenten deutlich unterschritten, das Angebot ist knapp. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei rund 1%, bei Eigentumswohnungen bei 1.4%. Im Bereich Mietwohnungen liegt die Quote bei ebenfalls tiefen 1.6%, nachdem sich der Wert in den letzten Jahren schrittweise reduzierte. Künftig dürfte das Angebot durch den Bau von Wohnungen nur wenig beeinflusst werden, eine spürbare Angebotsausweitung ist nicht zu erwarten.

Zahlenspiegel Chur



Chur	
Bevölkerung	
Einwohner	37'875
Jährliche Wachstumsrate	1.2%
Ausländeranteil	21.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	69.6%
Anteil Eigentumswohnungen	21.0%
Anteil Einfamilienhäuser	9.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	103
In Einfamilienhäusern	1

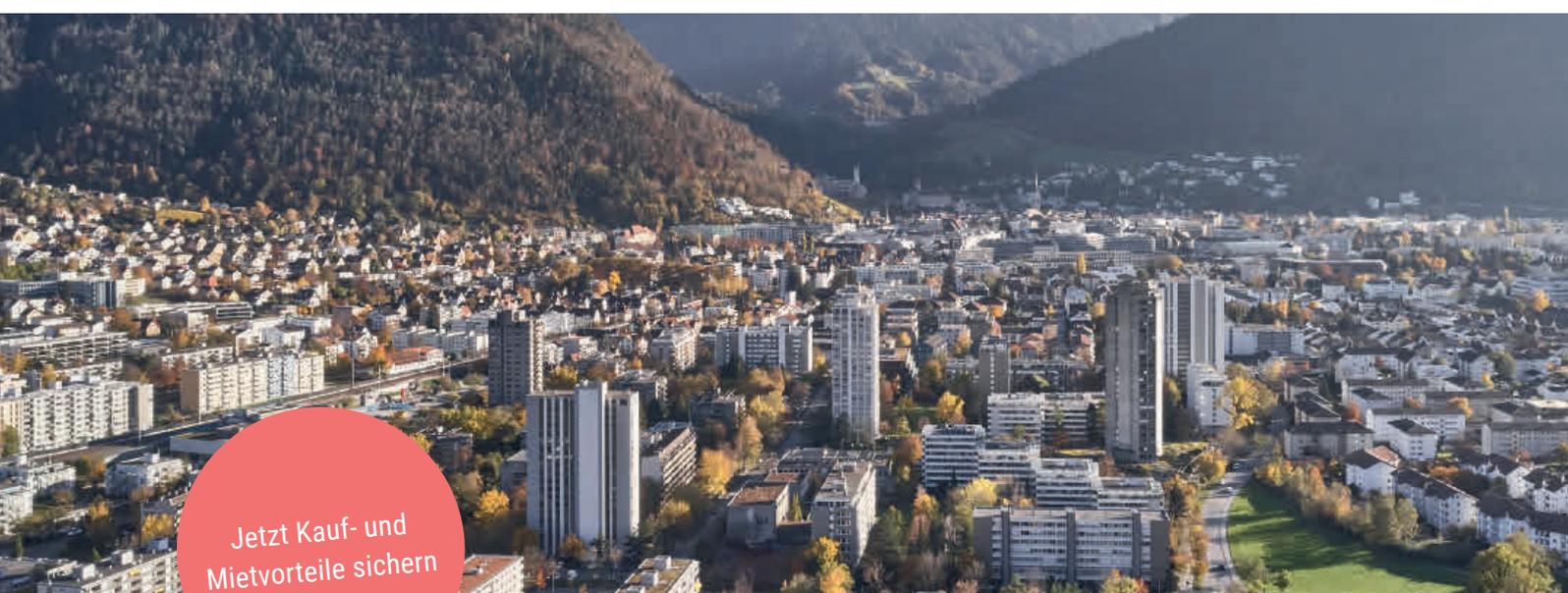
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Ausblick: Markt bleibt attraktiv

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum bei weiterhin tief bleibendem Angebot stützen. Die aktuell steigenden Zinsen sowie die geopolitischen und realwirtschaftlichen Aussichten und Inflationstendenzen haben bisher erst marginalen Einfluss auf Angebot und Nachfrage. Gleichzeitig könnten zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege den Immobilienmarkt aber in naher Zukunft durchaus beeinflussen. Insgesamt erwarten wir, dass die Region Chur ein attraktiver Markt für Wohneigentum bleibt.



Jetzt Kauf- und
Mietvorteile sichern

Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immo-News auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil



Persönlich für Sie da

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Zürich, Winterthur, Horgen, Pfäffikon SZ, Chur und in St. Moritz. Seit bald 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 60 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kunden.

Ginesta Immobilien AG
Aqasanastrasse 8
CH-7000 Chur

Tel. +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubuenden@ginesta.ch

Folgen Sie uns:



Ginesta
Immobilien

Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2022. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2022); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2021), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2021), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2022).